

臺灣桃園地方法院民事簡易判決

113年度壙簡字第2238號

原告 許舒婷

訴訟代理人 黃智靖律師

被告 彭英景

彭憶貞

彭憶君

彭品卉

彭宜柔

彭雅蘚

彭馨儀

彭思儀

彭木町

彭勝旺

羅貴嬌

羅秉緯

羅佩君

彭葉秀蘭

彭羅前妹

彭双桂

彭曉明

吳思穎

徐榮國（暨徐卓蘇妹之繼承人）

徐瑞國（暨徐卓蘇妹之繼承人）

01	徐靜國（暨徐卓蘇妹之繼承人）
02	0000000000000000
03	徐玉芸（暨徐卓蘇妹之繼承人）
04	0000000000000000
05	徐碧珠（暨徐卓蘇妹之繼承人）
06	0000000000000000
07	徐榮昌（暨徐卓蘇妹之繼承人）
08	0000000000000000
09	徐福松（即徐卓蘇妹之繼承人）
10	0000000000000000
11	徐維昌（即徐卓蘇妹之繼承人）
12	0000000000000000
13	丘徐鴛鴦（即徐卓蘇妹之繼承人）
14	0000000000000000
15	0000000000000000
16	徐欣仔（即徐卓蘇妹之繼承人）
17	0000000000000000
18	陳徐足妹（即徐卓蘇妹之繼承人）
19	0000000000000000
20	徐秋香（即徐卓蘇妹之繼承人）
21	0000000000000000
22	王徐桃梅（暨徐卓蘇妹之繼承人）
23	0000000000000000
24	0000000000000000
25	何榮賢（即徐卓蘇妹之繼承人）
26	0000000000000000
27	何碧珠（即徐卓蘇妹之繼承人）
28	0000000000000000
29	何碧娥（即徐卓蘇妹之繼承人）
30	0000000000000000
31	泛亞科技股份有限公司

0000000000000000

法定代理人 王文潮

上列當事人間請求分割共有物事件，本院於民國115年7月14日言詞辯論終結，判決如下：

主 文

一、如附表一編號20至35之被告應就繼承取得被繼承人徐卓蘇妹所遺坐落桃園市○○區○○段000地號、同段233地號、同段234地號、同段237地號土地應有部分各5000分之1505辦理繼承登記。

二、兩造共有坐落桃園市○○區○○段000地號、同段233地號、同段234地號、同段237地號、同段243地號土地應予各別變價分割，所得價金由兩造按如附表一「應有部分」欄所示之比例分配。

三、原告其餘之訴駁回。

四、訴訟費用由兩造依附表二「訴訟費用負擔比例欄」所示之比例負擔。

事實及理由

壹、程序事項：

一、按訴狀送達後，原告不得將原訴變更或追加他訴，但請求之基礎事實同一；該訴訟標的對於數人必須合一確定時，追加其原非當事人之人為當事人者，不在此限，民事訴訟法第255條第1項第2款、第5款定有明文。本件原告起訴請求分割如附表一所示之5筆土地(下稱系爭土地)，因原告起訴後發現共有人徐卓蘇妹已於起訴前死亡，具狀追加如附表一編號20至35之繼承人為被告，並追加上開被告辦理繼承登記之聲明，經核乃係基於同一分割系爭土地之基礎事實，並使當事人適格無欠缺，均合於上揭規定，應予准許。

二、除被告羅佩君、徐玉芸、徐碧珠、徐榮昌、徐福松、徐欣仔、陳徐足妹、徐秋香、何榮賢、何碧珠、何碧娥以外，其餘被告均經合法通知，而未於言詞辯論期日或於最後言詞辯論期日到場，經核無民事訴訟法第386條各款所列情形，依

01 同法第385條第1項，爰依原告之聲請，由其一造辯論判決。

02 貳、實體事項：

03 一、原告主張：系爭土地為兩造所共有，並無法律上、使用目的
04 上不能分割之情形，兩造亦未訂有不分割之契約，惟共有人
05 眾多，無法達成管理使用共識，如以原物分割，亦將致土地
06 遭細分，不利發揮土地價值，考量系爭土地整體利用之經濟
07 效益，爰依民法第823條第1項、第824條第2項至第4項及第7
08 項之規定，提起本件訴訟等語。並聲明：(一)如附表一編號20
09 至35之被告應就繼承取得被繼承人徐卓蘇妹所遺坐落桃園市
10 ○○區○○段000地號、同段233地號、同段234地號、同段2
11 37地號土地應有部分各5000分之1505辦理繼承登記。(二)兩造
12 共有如附表一所載系爭土地應准予合併變價分割，所得價金
13 則按如附表一所示應有部分比例分配。

14 二、被告彭勝旺、羅佩君、徐榮國、徐瑞國、徐靜國、徐玉芸、
15 徐碧珠、徐榮昌、徐福松、徐維昌、徐欣仔、陳徐足妹、徐
16 秋香、何榮賢、何碧珠、何碧娥則以：均同意變價分割。

17 三、其餘被告均未於言詞辯論期日到庭或提出書狀作何聲明或陳
18 述。

19 四、原告主張系爭土地為兩造共有，應有部分如附表一共有人應
20 有部分欄所示，且系爭土地之共有人就系爭土地均未訂有不
21 分割之契約，並系爭土地無法協定分割等事實，業據原告提
22 出系爭土地之土地登記謄本、地籍異動索引、地籍圖謄本等
23 件為證，並經本院函詢桃園市建築管理處、桃園市觀音區公
24 所確認系爭土地均無核發建築執照記載，且被告彭勝旺、羅
25 佩君、徐榮國、徐瑞國、徐靜國、徐玉芸、徐碧珠、徐榮
26 昌、徐福松、徐維昌、徐欣仔、陳徐足妹、徐秋香、何榮
27 賢、何碧珠、何碧娥到庭後並未爭執，而其餘被告經合法通
28 知，未於言詞辯論期日到場爭執，亦未提出書狀作何答辯，
29 是本院依上開證據調查之結果，堪信原告之主張為真實。

30 五、得心證之理由

31 (一)原告得訴請分割系爭土地

01 1. 按民法第823條第1項規定：「各共有人，除法令另有規定
02 外，得隨時請求分割共有物，但因物之使用目的不能分割或
03 契約訂有不分割之期限者，不在此限。」

04 2. 查兩造為系爭土地之共有人，兩造應有部分如附表一共有人
05 應有部分欄所示，兩造間就系爭土地並無不得分割之約定，
06 惟兩造無法協議分割方法等情，業如前述，而系爭土地並無
07 法定或經主管機關以合法命令限制不能分割之情事，亦無依
08 其使用目的不能分割之情形。是依前揭規定，本件原告基於
09 系爭土地共有人之法律地位，請求本院准為系爭土地之分
10 割，於法有據。

11 (二)按民法第759條規定：「因繼承、強制執行、徵收、法院之
12 判決或其他非因法律行為，於登記前已取得不動產物權者，
13 應經登記，始得處分其物權。」又共有物之分割在使共有關
14 係變更為單獨所有，其性質為共有人間應有部分之交換，自
15 屬處分行為，須以共有人之處分權存在為前提，是以共有人
16 就共有物如無處分權可資行使，共有人無從以協議方式為分
17 割，法院亦不能依共有人之請求為裁判分割，故共有之不動
18 產之共有人中一人死亡，他共有人請求分割共有物時，為求
19 訴訟之經濟起見，可許原告就請求繼承登記及分割共有物之
20 訴合併提起，即以一訴請求該死亡之共有人之繼承人辦理繼
21 承登記並請求該繼承人於辦理繼承登記後，與原告及其餘共
22 有人分割共有之不動產（最高法院69年度台上字第1134號判
23 決意旨、同院70年第2次民事庭會議決議(二)參照）。而分割
24 共有物，性質上為處分行為，依上開法條規定，共有不動產
25 之共有人中有人死亡時，於其繼承人未為繼承登記以前，自
26 不得分割共有物。經查，被繼承人徐卓蘇妹原為坐落桃園市
27 ○○區○○段000地號、同段233地號、同段234地號、同段2
28 37地號土地之共有人，然徐卓蘇妹於起訴前死亡，而其繼承
29 人尚未辦理繼承登記，是原告訴請如主文第1項所載辦理繼
30 承登記，應屬有據。

31 (三)系爭土地應予變價分割

01 1. 按共有物分割之方法不能協定決定，原物分配顯有困難時，
02 法院得因任何共有人之請求，變賣共有物，以價金分配於各
03 共有人，民法第824條第2項第2款前段定有明文；共有人相
04 同之數不動產，除法令另有規定外，共有人得請求合併分
05 割；共有人部分相同之相鄰數不動產，各該不動產均具應有
06 部分之共有人，經各不動產應有部分過半數共有人之同意，
07 得適用前項規定，請求合併分割。但法院認合併分割為不適
08 當者，仍分別分割之，民法第824條第5項及第6項亦有明
09 文。又法院為分割裁判時，應斟酌共有人之利害關係、共有
10 物之性質、價格、經濟效益、公共利益及全體或多數共有人
11 利益等因素，並兼顧公平原則，以謀分割方法之公平適當，
12 不受當事人主張之拘束。兩造既就系爭土地無法協議分割方
13 法，則本院自應斟酌上開各項因素，以決定適當之分割方
14 法。

15 2. 經查，系爭土地面積分別為207.3、116.22、29.81、61.1
16 6、1,145.18平方公尺，惟各土地共有人卻多達30餘人，大
17 部分土地所有權人之應有部分比例甚低，如以原物分割分配
18 於各共有人之方式顯有困難。參以系爭土地上並無任何建
19 物，而原告及到庭之被告均同意變價分割系爭土地，而未到
20 庭之被告並未提出任何陳述與主張，且原告所主張之變價分
21 割方式，因消滅共有關係後系爭土地所有權單純，有助提昇
22 系爭土地利用價值及經濟效益，且兩造亦均可於變賣時公平
23 參與競價買受，或由需用者競標，而於自由市場競爭之情形
24 下，將使系爭土地之市場價值極大化，各共有人亦得以變賣
25 之價金分配取得換價，將本件土地轉換為更具經濟流通性之
26 現金，享受與其應有部分比例相應之等值利益，對於共有人
27 而言，顯均屬較為有利，亦符合分割共有物應徹底消滅共有
28 關係及公平合理之旨。是以，本院綜合審酌系爭土地共有物
29 之性質、分割共有物之目的、經濟效益、兼顧各共有人公平
30 均衡原則等一切因素，認為原告主張變賣系爭土地，按應有
31 部分比例以價金分配於各共有人之分割方法，較為可採。

01 3. 原告雖請求合併分割系爭土地，惟觀系爭土地之土地謄本及
02 地籍圖謄本，可見桃園市○○區○○段000地號及同段243地
03 號土地，與原告訴請分割之同段232地號、同段233地號、同
04 段237地號土地之共有人並不相同，已與民法第824條第5項
05 規定之合併分割要件不相符，雖上開232地號、233地號、23
06 4地號、237地號土地相鄰，然原告並未提出其已取得應有部
07 分過半數共有人同意之證明，原告亦無從依民法第824條第6
08 項請求合併分割，是原告請求將上開土地合併分割，於法無
09 據，應予駁回，惟本件仍應就系爭土地分別予以變價分割，
10 併予敘明。

11 六、綜上所述，本院審酌兩造共有系爭土地之利用現況及兩造之
12 經濟利益，考量前揭因素，基於公平合理原則，認系爭土地
13 如以主文第2項所示之變價分割方式，最能謀得各共有人間
14 就系爭土地之利用便利，而能兼顧兩造當事人之利益，爰判
15 決如主文第1項、第2項所示。

16 七、本件事證已臻明確，兩造其餘攻擊防禦方法及所提證據，經
17 本院審酌後，核與本件之結論無礙，爰不逐一論述，附此敘
18 明。

19 八、原告雖所提合併分割之部分無理由，然分割共有物之訴，核
20 其性質，兩造本可互換地位，其提起本件訴訟於法屬有據，
21 被告之應訴乃法律規定所不得不然，是本件訴訟費用應由兩
22 造依其應有部分之比例分擔，始為公允，爰依民事訴訟法第
23 80條之1，諭知兩造訴訟費用負擔之比例如主文第4項所示。

24 中 華 民 國 115 年 8 月 20 日
25 中壢簡易庭 法 官 方楷烽

26 以上為正本係照原本作成。

27 如不服本判決，應於送達後20日內，向本院提出上訴狀並表明上
28 訴理由，如於本判決宣示後送達前提起上訴者，應於判決送達後
29 20日內補提上訴理由書（須附繕本）。

30 如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

31 中 華 民 國 115 年 8 月 20 日

02 附表一：

03

		土地地號及各共有人應有部分				
編號	共有人	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號	桃園市○ ○區○○ 段 000 地 號
1	彭英景	10000 分 之699	10000 分 之699	10000 分 之699	10000 分 之699	20000 分 之2209
2	彭憶貞	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	160000 分 之2209
3	彭憶君	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	160000 分 之2209
4	彭品卉	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	160000 分 之2209
5	彭宜柔	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	80000 分 之699	160000 分 之2209
6	彭雅蘚	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	160000 分 之 2209； 640000 分 之2209
7	彭馨儀	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	80000 分 之 699；3 20000 分 之699	160000 分 之 2209； 640000 分 之2209
8	彭思儀	64000 分 之699	64000 分 之699	64000 分 之699	80000 分 之699	128000 分 之2209
9	彭木町	共同共有	共同共有		共同共有	共同共有
10	彭勝旺	5000 分之 699	5000 分之 699		5000 分之 699	10000 分 之2209

11	羅貴嬌					
12	羅秉緯					
13	羅佩君					
14	彭葉秀蘭	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之203
15	彭羅前妹	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之699	100000 分之11045
16	彭双桂	5000 分之699	5000 分之699	5000 分之699	5000 分之699	10000 分之2209
17	彭曉明	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之699	10000 分之699	100000 分之11045
18	吳思穎	320000 分之699	320000 分之699	320000 分之699	320000 分之699	640000 分之2209
19	泛亞科技股份有限公司			5000 分之699		
20	徐榮國	公司共有5000 分之	公司共有5000 分之	公司共有5000 分之	公司共有5000 分之	30000 分之379
21	徐瑞國	10；公司共有5000 分之1495	10；公司共有5000 分之1495	10；公司共有5000 分之1495	10；公司共有5000 分之1495	30000 分之379
22	徐玉芸	(即公司共有徐卓蘇妹之持分)	(即公司共有徐卓蘇妹之持分)	(即公司共有徐卓蘇妹之持分)	(即公司共有徐卓蘇妹之持分)	30000 分之379
23	徐碧珠					30000 分之379
24	徐榮昌					30000 分之379
25	徐靜國					30000 分之379
26	徐福松					

(續上頁)

01

27	徐維昌					
28	邱徐鴛鴦					
29	徐欣仔					
30	陳徐足妹					
31	徐秋香					
32	王徐桃梅					
33	何榮賢					
34	何碧珠					
35	何碧娥					
36	許舒婷	10000 分 之699	10000 分 之699	10000 分 之699	10000 分 之699	10000 分 之203

02

附表二：

03

編號	共有人	訴訟費用負擔比例
1	彭英景	負擔10000分之699
2	彭憶貞	負擔80000分之699
3	彭憶君	負擔80000分之699
4	彭品卉	負擔80000分之699
5	彭宜柔	負擔80000分之699
6	彭雅蘚	負擔80000分之699；另負擔320000分之699
7	彭馨儀	負擔80000分之699；另負擔320000分之699
8	彭思儀	負擔64000分之699
9	彭木町	連帶負擔25000分之2796

10	彭勝旺	
11	羅貴嬌	
12	羅秉緯	
13	羅佩君	
14	彭葉秀蘭	負擔10000分之699
15	彭羅前妹	負擔10000分之699
16	彭双桂	負擔5000分之699
17	彭曉明	負擔10000分之699
18	吳思穎	負擔320000分之699
19	泛亞科技股份有限公司	負擔25000分之699
20	徐榮國	編號20至35連帶負擔125000分之28595；另編號20至25各負擔125000分之1505
21	徐瑞國	
22	徐玉芸	
23	徐碧珠	
24	徐榮昌	
25	徐靜國	
26	徐福松	
27	徐維昌	
28	邱徐鴛鴦	
29	徐欣仔	
30	陳徐足妹	
31	徐秋香	
32	王徐桃梅	
33	何榮賢	

(續上頁)

01

34	何碧珠	
35	何碧娥	
36	許舒婷	負擔10000分之699